山东聚源热力集团
好温暖 真情献社会 温暖千万家

## 库存量约1.7万套,济宁各房企促销动真格

# 房产市场进入深度调整期

本报记者 晋森 康宇 于伟

21日,国家统计局发布今年前9个月全国房地产开发和销售情况,1至9月,全国住宅销售面积与去年同期相比下降10.3%。23日,记者走访了城区几家楼盘,房价打折、交定金抵房款、送装修、物业费……卖房的促销手段更加多样,济宁的房地产市场正在进入深度调整期。

济宁城区各种楼盘促销广告随处可见。 本报记者 晋森 摄

## 不少楼盘忙促销,手段层出不穷

23日,古槐路上一家楼盘,楼体上贴出“交5万抵10万”的醒目招牌,售楼大厅里咨询的人不多,销售人员看见记者进来,立刻热情地迎了上来。“现在济宁在售楼盘多,竞争非常激烈,我们的房子在价格和地段上有一些优势,所以卖得比其他楼盘稍好一些,况且现在还有着交5万抵10万的优惠活动,更加实惠。”一名销售人员说。

而在南池公园附近的一处楼盘,偌大的销售大厅里却没有几个人看房,记者以购房者的身份对销售人员进行了咨询。“最近一期开盘的房源大概有300余套,目前已经售出了100余套,销售情况还可以,目前优惠活动是交1万抵5万,如果要购房得尽快,否则不能保证挑到喜欢的楼层。”销售人员说。

记者走访众多楼盘发现,绝大多数的楼盘都采取了各种各样的方式来进行促销。“你买房我还贷”、“团购送冰箱”、“赠送储藏室”……城区一处售楼处,甚至做出了购房送一年物业费、并且享受砸金蛋活动的优惠。采访过程中记者发现,相当多的楼盘都是将优惠直接体现在了降价上面。济宁高新区一家原售价17500元/平米的楼盘,更是打出4.5折,房价降至7800元/平米。

面对楼市的不景气,房地产商为了招揽客源可谓是各出奇招,置业顾问纷纷走出去拜访大客户、派发传单、电话轰炸等等,想尽一切办法促销。“每天都得给数十个客户打电话推销房源。”楼盘销售顾问刘敏告诉记者,而谈及促销效果,刘敏一脸无奈:“说实话,每天打这么多电话,真正听我说的没几个,好多人一听说我是置业顾问就挂断了。”

## 1.7万套商品房待售 房企去存压力加大

目前,任城区、济宁高新区和太白湖新区的30余个楼盘,都在进行不同程度的促销。“5千抵5万”、“5万抵10万”的楼盘促销广告,也屡屡出现于街头的广告牌上。

根据济宁市统计局的统计分析,今年以来,房地产开发投资步伐逐渐放缓,增速呈现“先扬后抑”趋势。前三季度,全市房地产开发企业完成投资236.8亿元,同比增长22.1%,但是增速较去年同期和今年1-8月分别回落7个和2个百分点。从增速看,从年初的19.4%到5月份的45.5%,随后呈现逐月回落态势,房地产开发投资增速也从5月份的45.5%回落到9月份的22.1%,回落了23.4个百分点。

今年以来,在银行信贷政策收紧和房价下降预期的影响下,购房者持续观望,全市房地产销售市场呈现“高开低走”之势。前三季度,全市商品房销售面积503.1万平方米,仅增长1.9%,增速较去年同期和今年1-8月回落69.8个和8个百分点。其中,商品房住宅销售面积447.8万平方米,同比下降0.2%。

此外,由于市场低迷,成交乏力,商品房待售面积持续走高。截至9月底,全市商品房待售面积为281.2万平方米,增长65.4%,超过去年同期增速43.5个百分点,超过同期商品房销售面积增速63.5个百分点,其中住宅商品房待售面积174.9万平方米,增长41.0%,按每套100平方米计算,目前就有1.7万套住宅未售,企业去存压力明显加大。

一家楼盘打出“交五万抵十万”的促销条幅。本报记者 康宇 摄

相关链接

## 7家银行率先认贷不认房

23日,记者从中国人民银行济宁分行获悉,工行、建行、招商等7家银行已经开始执行“认贷不认房”新政,购房人偿清房贷后,再次申请贷款购房,按首套认定,首付三成,房贷利率一般按照6.55%的基准利率执行。

“新政已经开始执行,以前有房贷但已经还清或没有房贷记录的,申请贷款购房都算作首套房。”据工商银行济宁分行相关负责人介绍,对于拥有三套及三套以下房产并已还清贷款的客户,贷款购房首付三成;拥有三套以上房产已还清贷款的客户,贷款购房首付四成。根据客户不同执行不同政策,房贷利率一般按照基准利率执行,不上浮。“对于优质客户,贷款利率可下调,但还没有统一标准。”

“9月30日,房贷新政出来后政策就下发了。”中国人民银行济宁分行相关负责人表示,政策下发后,每个银行都要确定执行细节,目前工行、建行、招商、兴业、邮储等7家银行开始执行新政,其它银行正在在等待上级银行通知,政策落实只是时间问题。记者还了解到,对于首套房贷款利率,银行一般按照6.55%的基准利率执行,再根据客户不同做出相应调整。

业内分析

## 加大房贷支持 引导房企去库存

针对目前的楼市现状,济宁市统计局统计分析建议,应加大住房信贷支持,保障居民首套购房需求。

统计分析认为,从目前形势看,国家明显偏紧的信贷政策正在微调,先是首套房贷松绑,后是加大对个人住房公积金贷款的支持力度。为保障全市居民合理的购房需求,济宁应按照国家政策的要求,及时快速加大住房信贷支持,银行应落实差别化信贷政策措施,保证房贷额度充足,加快贷款审批,给予首套房贷优惠利率。同时适时调整住房公积金对首套房的支持力度,提高个人公积金贷款的最高限额。

分析还指出,应加大住房公积金支持力度。增加住房公积金按揭贷款的覆盖面和准入条件,进一步放宽公积金信贷政策,对于首套房的刚性购房者要提高贷款额度,加快公积金按揭贷款的审批和放款速度。

此外,加快改善城市软硬件环境步伐,放宽准入门槛,鼓励住房消费,积极引导企业要加快完善手续,调整住房价格,搞好宣传促销,加快消化企业库存。